

Digita qui il testo

La presente perizia sostituisce completamente quella inviata in data 31/05/2022, per rettifica dei dati catastali inerenti i box assegnati all'interno 4. Tutte le restanti parti del documento sono invariate

## TRIBUNALE DI GENOVA

ASTE GIUDIZIARIE®  
SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossi Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

Codice fiscale.  
Partita IVA.

Genova (GE)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1 di 67

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3 .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B .....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	20
Patti.....	20

Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Lotto 3.....</b>	<b>26</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità .....	26
Confini.....	26
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali .....	28
Precisazioni.....	28
Patti .....	28
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Lotto 4.....</b>	<b>34</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità .....	34
Confini.....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali .....	36
Precisazioni.....	37
Patti .....	37

Stato conservativo .....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
<b>Lotto 5</b> .....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità .....	43
Confini.....	43
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali .....	44
Precisazioni.....	45
Patti .....	45
Stato conservativo .....	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici .....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali .....	46
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	49
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49
<b>Lotto 1</b> .....	50
<b>Lotto 2</b> .....	51
<b>Lotto 3</b> .....	53
<b>Lotto 4</b> .....	55
<b>Lotto 5</b> .....	56
Riepilogo bando d'asta.....	58
<b>Lotto 1</b> .....	58
<b>Lotto 2</b> .....	58



<b>Lotto 3</b> .....	59
<b>Lotto 4</b> .....	59
<b>Lotto 5</b> .....	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E. ....	61
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.424.606,25</b> .....	61
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.577.216,05</b> .....	61
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 845.437,50</b> .....	62
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.548.998,50</b> .....	63
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 55.845,00</b> .....	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	65
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1</b> .....	65
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2</b> ..	65
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3</b> .....	66
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3</b> .....	66
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B.....</b>	67

---

**INCARICO**

---

All'udienza del 03/09/2020, il sottoscritto Ing. Rossi Emanuele, con studio in Via Massuccone Mazzini, 50L - 16100 - Genova (GE), email rossi.emanuele1966@gmail.com, PEC emanuele.rossi@ingpec.eu, Fax 010 7455150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

**PREMESSA**

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 5-6, piano 3
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B

---

**DESCRIZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B , INTERNO 2-3, PIANO T-1**

---

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione e con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà, si sviluppa su tre differenti livelli, piano terra, piano ammezzato e piano primo.

L'appartamento nella situazione attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, subalterni 13 e 14, che hanno generato il subalterno 21.

Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 48 e 49. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 45.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B, INTERNO 4, PIANO 2**

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti, intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso.

Asserviti all'appartamento sono due box siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 46 e 47.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B , INTERNO 5-6, PIANO 3**

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso.

L'appartamento deriva dalla fusione tra gli interni 5 e 6, subalterni 16 e 17 che risultano uniti. La fusione ha

dato origine all'appartamento subalterno 22.

Asserviti all'appartamento son un box ed un posto auto siti nell'autorimessa posta in via Orlando 19R collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

Il box pertinenziale assegnato all'appartamento è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterno 42. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 43.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B, INTERNO 1, PIANO S1/T/1/2/3**

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo.

L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà e si sviluppa su 5 piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo.

I vari piani sono tra loro collegati sia con una scala interna all'appartamento che giunge fino al secondo piano sia con due ascensori di cui una a partire dal piano terra fino al secondo piano. L'altro ascensore collega il secondo piano al terzo piano.

Il piano terra presenta due accessi sull'atrio condominiale e il piano terzo un accesso tramite scala condominiale a sua volta servita anch'essa da un ascensore.

Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato.

I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 50 e 51. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 44.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B**



Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova.  
Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficiaria.

La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico.  
L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 è completa

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Partita IVA: ,  
Genova (GE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• (Proprietà 1/1)

Firmato Da: ROSSI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f593837717e0de62f446420eb4bad

**CONFINI**

L'appartamento di cui trattasi si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e secondo.

Il piano terra confina a Ovest con via al Capo di Santa Chiara, a Nord con il giardino di pertinenza dell'appartamento stesso, ad Est con il giardino di pertinenza e l'ingresso condominiale e a Sud con l'appartamento Sub. 12.

Il primo piano confina a Ovest con via al Capo di Santa Chiara, a Nord con il giardino di pertinenza dello stesso appartamento, ad Est con il giardino di pertinenza dello stesso appartamento e l'ingresso condominiale e a Sud con l'appartamento Sub. 12.

Il primo piano confina a Ovest con via al Capo di Santa Chiara a Nord con il giardino di pertinenza dell'appartamento stesso e con il giardino di pertinenza del Sub. 12, ad Est con il giardino di pertinenza del Sub 12 e a Sud con il Sub. 12.

Il box subalterno 49 confina a ovest con l'intercapedine ed il terrapieno, a nord con il subalterno 48, a est con la corsia di manovra e a sud con il subalterno 50.

Il box subalterno 48 confina a ovest con l'intercapedine ed il terrapieno, a nord con il subalterno 47, a est con la corsia di manovra e a sud con il subalterno 49.

Il posto auto subalterno 45 confina a ovest con la corsia di manovra a nord con l'intercapedine ed il terrapieno, a est con via Orlando e a sud con il subalterno 44.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	271,58 mq	353,90 mq	1,00	353,90 mq	0,00 m	
Giardino	751,00 mq	751,00 mq	0,10	75,10 mq	0,00 m	
Box	40,19 mq	45,01 mq	0,45	20,25 mq	2,40 m	
Totale superficie convenzionale:				449,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				449,25 mq		

Nel computo delle superfici non vengono considerati i soppalchi del primo piano in quanto detti soppalchi presentano altezze inferiori ai valori del Regolamento Edilizio del Comune di Genova.

Il computo delle superficie dei due box e del posto auto è stato fatto sommando le superfici. Il coefficiente è stato individuato in considerazione della stima del valore dei box e delle unità immobiliari abitative.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2005 al 08/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 976, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.6, Cons. 3,5 Rendita € 1.030,33 Piano 1
Dal 15/12/2005 al 15/05/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 961, Sub. 49, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 137,38 Piano T
Dal 15/12/2005 al 15/05/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 961, Sub. 48, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 137,38 Piano T
Dal 15/12/2005 al 15/05/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 961, Sub. 45, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 74,37 Piano T
Dal 25/09/2015 al 08/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 976, Sub. 21, Zc. 13 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 Rendita € 3.238,18 Piano T-1
Dal 09/04/2022 al 15/05/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 976, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 14,5 Rendita € 4.268,52 Piano T-1

L'attuale conformazione dell'immobile deriva da una diversa distribuzione degli spazi interni dell'edificio entro il quale sorge l'immobile.  
L'appartamento allo stato attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, Subalterni 13 e 14 che hanno originato il Subalterno 21.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	73	976	21	1	A2	6	14,5		4268,52 €	T-1	
GEB	73	961	45	1	C6	5	12		74,37 €	T	
GEB	73	961	48	1	C6	8	14		137,38 €	T	

GEB	73	961	49	1	C6	8	14		137,38 €	T	
-----	----	-----	----	---	----	---	----	--	----------	---	--

## PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 C.p.c. è completa e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Dall'analisi della documentazione reperita non sono emersi patti o contratti specifici.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione. Presenta finiture di pregio e di lusso.

## PARTI COMUNI

L'appartamento è all'interno di un edificio suddiviso in altri appartamenti. Le parti comuni sono costituite dalle scale e dall'ascensore condominiale.

Nel terreno di pertinenza l'appartamento condivide con gli altri appartamenti dell'edificio il passaggio sotterraneo e il vano ascensore (ancora da ultimare) che collega il terreno di pertinenza alla sottostante autorimessa di via Orlando 19R all'interno della quale sono presenti i box ed i posti auto asserviti agli appartamenti. All'interno dell'autorimessa la corsia di manovra risulta uno spazio ad uso comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sorge l'unità immobiliare è un edificio storico che presenta struttura in muratura portante.

Le fondazioni sono dirette. La copertura è a falde inclinate con manto di ardesia.

L'immobile, risalente al Settecento, presenta le caratteristiche edilizie ed architettoniche della villa fuori città dell'aristocrazia genovese.

L'atrio condominiale ha copertura a volte e pavimento alla genovese di pregevole fattura.

L'appartamento presenta porta blindata di accesso le porte interne sono in legno i serramenti in PVC a vetro doppio le persiane in PVC. Le pareti presentano finiture differenti a seconda dei vani. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

L'appartamento presenta impianto di riscaldamento e impianto videocitofonico acqua calda sanitaria.

La scala interna tra il piano terra ed il primo ha gradini in legno e parapetto in vetro.

Le finiture interne sono pregevoli e di ottima qualità.

I bagni presentano finiture e sanitari di lusso.

All'appartamento è annesso terreno di pertinenza direttamente collegato al piano terra.

I box ed il posto auto presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti di calcestruzzo. La serranda dei box è metallica.

I box ed il posto auto asserviti all'intero immobile di via Al Capo di Santa Chiara 2B sono separati tramite cancello automatico dalle restanti porzioni dell'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla legale rappresentante della società esecutata e dal marito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971	Fiscale/P.IVA:	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Grondona	30/09/1971	22774	11527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	04/10/1971	15773			
Dal 12/06/1973 al 11/10/2001	Fiscale/P.IVA:	accettazione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Grondona	12/07/1973	23535	11840
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/07/1973	10035	12730
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	22/06/1973	11281			
Dal 12/10/2001 al 10/12/2009	Fiscale/P.IVA:	Vendita condizionata di immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Francesco Riso	12/10/2001	16183	7734

Firmato Da: ROSSI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51F59837717e0de62046420eb4bad

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	26/10/2001	4829	
Dal 03/04/2003		<b>Vendita di immobile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Francesco Risso	03/04/2003	18074	8970
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	10/04/2003	187	
Dal 21/03/2005		<b>Verbale di Assemblea</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Francesco Risso	21/03/2005	20968	10905
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	24/03/2005	2798	
Dal 06/07/2006		<b>Atto di conferma di contratto di vendita di cosa futura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Francesco Risso	06/07/2006	22781	12159
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	03/08/2006	7110	
Dal 11/12/2009		<b>Fusione di società per Incorporazione e Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Emanuele Pilo Pais	11/12/2009	253216	13967
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	16/12/2009	13366	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Genova il 18/02/2014  
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.600.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.800.000,00  
Spese: € 2.800.000,00  
Rogante: Michele Biagini  
Data: 18/02/2014  
N° repertorio: 115721  
N° raccolta: 12795

- **Compravendita**  
Trascritto a Genova il 08/08/2006  
Reg. gen. 41451 - Reg. part. 25241



Quota: 1000/1000

A favore di

Contro

- **Mutamento di raglone sociale**

Trascritto a Genova il 08/01/2010

Reg. gen. 422 - Reg. part. 281

Quota: 1/1

A favore di

- **Fusione società per incorporazione**

Trascritto a Genova il 08/01/2010

Reg. gen. 421 - Reg. part. 280

Quota: 1000/1000

A favore di

Contro

- **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/07/2020

Reg. gen. 20586 - Reg. part. 15006

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa.

Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano. anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile pignorato è all'interno di un edificio che è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con frazionamento al fine di creare quattro unità immobiliari.

Tale intervento ha comportato la presentazione di progetti e successive varianti a fare data dal 2004 e fino al 2015, data dell'ultima variante presentata.

L'analisi dei progetti relativi all'edificio evidenzia difformità tra gli ultimi progetti presentati e lo stato dei luoghi.

Risulta infatti che l'immobile sia stato fuso con l'interno 3. Inoltre risultano realizzati dei soppalchi al piano primo dell'appartamento. Questi ultimi non risultano sanabili in quanto l'altezza del soppalco, 1,84 m, non risulta conforme al Regolamento Edilizio Comunale.

Risulta inoltre che non sia mai stata presentata una richiesta di abitabilità né per la singola unità immobiliare né per l'intero edificio.

Non risulta, neppure, dalla documentazione visionata dal sottoscritto presso il Comune di Genova, che sia stata presentata la pratica di fine lavori



Risulterebbe, quindi, necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria per la fusione dell'immobile con l'interno 3. Per tale prestazione si considera un importo di €uro 20.000,00 comprensivo delle necessarie autorizzazioni in Soprintendenza ed eventuali sanzioni. Per la pratica di fine lavori e la richiesta di abitabilità si stima un importo complessivo per i 4 immobili di €uro 10.000,00 che, suddivisi equamente conducono a €uro 2.500 ad appartamento.

Per quanto attiene ai soppalchi, gli stessi devono essere smontati non essendo possibile la sanatoria degli stessi per i problemi di altezza indicati. Si stima per detto smontaggio un importo complessivo di €uro 20.000,00.

Dalle verifiche condotte dal sottoscritto è emerso che non sia stata presentata la pratica di denuncia delle strutture relativamente agli interventi strutturali eseguiti nell'immobile quali la nuova struttura di copertura e la soletta di sottotetto. Risultando necessaria, ai fini della richiesta di abitabilità, la presentazione del collaudo statico delle strutture realizzate, risulta indispensabile provvedere alla presentazione di una pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale. Si stima, nell'ipotesi che tutte le strutture in opera siano verificate, un importo di €uro 20.000,00 da suddividersi equamente tra le unità immobiliari, per un importo, cadauna, di €uro 5000,00.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in tutta la sua totalità fa capo alla società esecutata.  
Non esistono dunque vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in tutta la sua totalità fa capo alla società esecutata.  
Non esistono dunque vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 è completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **ARUBAPEC S.P.A.** (Proprietà superficaria 1/1)  
Codice fiscale: **0123456789**  
Partita IVA: **0123456789**  
Via **123456789**  
**Genova (GE)**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **ARUBAPEC S.P.A.** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina, sempre con riferimento al Catasto Terreni, Sezione A, Foglio 94: a est con via Orlando, a sud con il mappale 1180 e a ovest con il mappale 976. A nord con riferimento al Catasto Urbano Sez. GEB Foglio 73 mappale 960 con il subalterno 2.

omissis

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	438,00 mq	438,00 mq	1,00	438,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				438,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				438,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2015 al 31/03/2022		Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 73, Part. 960, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 438

L'attuale conformazione del terreno corrisponde alla planimetria catastale.

Il terreno risulta parte del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1A Foglio 94, Mappale 960 che è diviso nei due subalterni 1 e 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	73	960	1		F1		438	438 mq			

Corrispondenza catastale

Il terreno, subalterni 1 e 2, risulta censito al NT del Comune di Genova Sezione A, Foglio 94, mappale 960. Tale terreno risulta suddiviso in due differenti subalterni di cui solo il Sub. 1 risulta pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PRECISAZIONI

---

La documentazione ex art. 567 C.p.c. è completa e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Dall'analisi della documentazione reperita non sono emersi patti o contratti specifici.  
Si ribadisce che in capo alla società esecutata è solo la proprietà superficiaria del terreno.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno è tenuto a prato.

## PARTI COMUNI

---

Il terreno è raggiungibile dal piano -1 dell'immobile sito in via al Capo di Santa Chiara 2B. Tramite il terreno si può accedere alla centrale termica condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno deve consentire l'accesso alla centrale termica condominiale. Non vi è evidenza di una servitù negli atti visionati, tuttavia l'accesso alla centrale termica condominiale deve essere garantito e, quindi, sarà necessario istituire una servitù di passaggio.

In relazione al fatto che il terreno risulta accessibile tramite il passaggio dal piano -1 dell'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B, sarebbe opportuno che il terreno fosse venduto come pertinenza di una delle quattro unità immobiliari che compongono l'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno presenta in prossimità dei lati ovest, sud ed est una costruzione in calcestruzzo per un'altezza di circa 40 cm. Sul lato nord è presente una recinzione che separa il terreno dal confinante sub. 2.

Il terreno è pianeggiante ed è tenuto a prato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il terreno è di proprietà superficiaria della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Grondona	30/09/1971	22774	11527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	04/10/1971	15773	
		Dal 12/06/1973 al 11/10/2001		accettazione di donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Luigi Grondona	12/07/1973			23535	11840
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Genova	06/07/1973			10035	12730
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Genova	22/06/1973			11281	
Dal 12/10/2001 al 10/12/2009				Vendita condizionata di immobile	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Francesco Riso	12/10/2001	16183	7734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/10/2001	4829	
		Dal 03/04/2003		Vendita di immobile	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Luigi Francesco Riso	03/04/2003			18074	8970
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	10/04/2003	187	
Dal 21/03/2005	Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Francesco Risso	21/03/2005	20968	10905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	24/03/2005	2798	
Dal 27/09/2007	Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Torrente	27/09/2007	6352	3366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/10/2007	10921	
Dal 11/12/2009	Codice Fiscale/P.IVA:	Fusione di società per incorporazione e Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emanuele Pilo Pais	11/12/2009	253216	13967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	16/12/2009	13366	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Genova il 18/02/2014  
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 458  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.600.000,00  
Capitale: € 2.800.000,00  
Spese: € 2.800.000,00  
Rogante: Michele Biagini  
Data: 18/02/2014  
N° repertorio: 115721  
N° raccolta: 12795

### Trascrizioni

- **Compravendita**  
Trascritto a Genova il 08/08/2006  
Reg. gen. 41451 - Reg. part. 25241  
Quota: 1000/1000  
A favore di ...  
Contro ...
- **Mutamento di ragione sociale**  
Trascritto a Genova il 08/01/2010  
Reg. gen. 422 - Reg. part. 281  
Quota: 1/1  
A favore di ...  
Contro ...
- **Fusione società per incorporazione**  
Trascritto a Genova il 08/01/2010  
Reg. gen. 421 - Reg. part. 280  
Quota: 1000/1000  
A favore di ...  
Contro ...
- **Atto Esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 23/07/2020

## NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al P.U.C. vigente, richiesto il certificato di destinazione urbanistica che si allega, il terreno risulta quasi interamente in AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato ed in minima parte in parte residuale in AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno ad uso giardino.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si ribadisce che l'accesso alla centrale termica dell'edificio avviene tramite il terreno di cui trattasi e quindi risulterà necessario, in caso di vendita, istituire una servitù di passaggio per accedere al locale centrale termica.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione e con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà, si sviluppa su tre differenti livelli, piano terra, piano ammezzato e piano primo. L'appartamento nella situazione attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, subalterni 13 e 14, che hanno generato il subalterno 21. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 48 e 49. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 45.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.920.125,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1	449,25 mq	6.500,00 €/mq	€ 2.920.125,00	100,00%	€ 2.920.125,00
				Valore di stima:	€ 2.920.125,00

Valore di stima: € 2.920.125,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica per fusione unità immobiliari in sanatoria	20000,00	€
Demolizione soppalchi primo piano	20000,00	€
Presentazione richiesta abitabilità	2500,00	€
Lavori di completamento impianto ascensore di collegamento con autorimessa di via Orlando	10000,00	€
Pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.424.606,25

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'impianto dell'ascensore di collegamento dell'autorimessa di via Orlando 19R e 21R con il giardino di pertinenza prevede un costo stimato di Euro 40.000,00, che suddivisi equamente tra gli appartamenti conducono ad un importo di Euro 10.000,00 ad unità immobiliare.

### LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2**  
 Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti, intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. Asserviti all'appartamento sono due box siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I

51 di 67

OMISSIS

Valore di stima: € 4.219.410,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica per sanatoria difformità	20000,00	€
Lavori di completamento impianto ascensore di collegamento con autorimessa di via Orlando	10000,00	€
Presentazione richiesta di abitabilità	2500,00	€
Pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 3.548.998,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'impianto dell'ascensore di collegamento dell'autorimessa di via Orlando 19R e 21R con il giardino di pertinenza prevede un costo stimato di Euro 40.000,00, che suddivisi equamente tra gli appartamenti conducono ad un importo di Euro 10.000,00 ad unità immobiliare.

... omissis

**LOTTO 5**

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B**  
 Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova. Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficaria. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 960, Sub. 1, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 65.700,00  
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di

alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B	438,00 mq	150,00 €/mq	€ 65.700,00	100,00%	€ 65.700,00
Valore di stima:					€ 65.700,00

Valore di stima: € 65.700,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 55.845,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 14/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Rossi Emanuele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B , interno 2-3, piano T-1

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione e con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà, si sviluppa su tre differenti livelli, piano terra, piano ammezzato e piano primo. L'appartamento nella situazione attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, subalterni 13 e 14, che hanno generato il subalterno 21. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 48 e 49. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB , Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 45.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa. Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano. anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa

**Prezzo base d'asta: € 2.424.606,25**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2

Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo dell'edificio, servito da scala e da ascensore condominiali. Lo stesso è ancora al grezzo, privo di impianti, pavimenti, intonaci e finiture. Sono presenti le finestre con le persiane alla genovese e la porta blindata di accesso. Asserviti all'appartamento sono due box siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 46 e 47.

58 di 67

OMISSIS - -

di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà e si sviluppa su 5 piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. I vari piani sono tra loro collegati sia con una scala interna all'appartamento che giunge fino al secondo piano sia con due ascensori di cui una a partire dal piano terra fino al secondo piano. L'altro ascensore collega il secondo piano al terzo piano. Il piano terra presenta due accessi sull'atrio condominiale e il piano terzo un accesso tramite scala condominiale a sua volta servita anch'essa da un ascensore. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 50 e 51. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 44. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 976, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 73, Part. 961, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. In tale zona la residenza è una funzione ammessa. Il parco entro il quale l'immobile è situato ricade in zona AC-VU, Ambito di conservazione del verde urbano, anche per tale ambito la funzione residenza è ammessa.

**Prezzo base d'asta: € 3.548.998,50**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B**  
Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova. Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficaria. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 960, Sub. 1, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con riferimento al P.U.C. vigente, richiesto il certificato di destinazione urbanistica che si allega, il terreno risulta quasi interamente in AC-VU Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato ed in minima parte in parte residuale in AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico.

**Prezzo base d'asta: € 55.845,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.424.606,25**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 2-3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 73, Part. 976, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 45, Zc. 1, Categoria C6 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	449,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione. Presenta finiture di pregio e di lusso.		
Descrizione:	Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione e con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà, si sviluppa su tre differenti livelli, piano terra, piano ammezzato e piano primo. L'appartamento nella situazione attuale risulta dalla fusione degli interni 2 e 3, subalterni 13 e 14, che hanno generato il subalterno 21. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenziali assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 48 e 49. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 45.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla legale rappresentante della società esecutata e dal marito.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.577.216,05**

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 73, Part. 976, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 47, Zc. 1,	Superficie	354,21 mq

	individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterno 42. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 43.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile non è occupato.

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.548.998,50**

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, piano S1/T/1/2/3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 73, Part. 976, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C6 - Fig. 73, Part. 961, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	649,14 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione. Presenta finiture di pregio e di lusso. I box ed il posto auto sono in ottimo stato.		
Descrizione:	Si tratta di appartamento sito in una villa storica, sita in un parco privato. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'immobile in cui sorge l'appartamento è una vecchia villa tipica della residenza fuori città delle famiglie benestanti del passato. La costruzione, risalente al Settecento, presenta all'interno elementi di pregio architettonico e decorativo. L'edificio nel suo complesso, con giardino e pertinenze risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001. L'appartamento di cui trattasi è di recente ristrutturazione con finiture di lusso. Lo stesso presenta un cortile di proprietà e si sviluppa su 5 piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. I vari piani sono tra loro collegati sia con una scala interna all'appartamento che giunge fino al secondo piano sia con due ascensori di cui una a partire dal piano terra fino al secondo piano. L'altro ascensore collega il secondo piano al terzo piano. Il piano terra presenta due accessi sull'atrio condominiale e il piano terzo un accesso tramite scala condominiale a sua volta servita anch'essa da un ascensore. Asserviti all'appartamento sono due box ed un posto auto siti nell'autorimessa sita in via Orlando 19R e collegati al cortile di pertinenza del fabbricato tramite un tunnel ed un vano ascensore al momento non ancora installato. I box pertinenti assegnati all'appartamento sono individuati al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73, Mappale 961, Subalterni 50 e 51. Il posto auto è individuato al Catasto Fabbricati SEZ. GEB, Foglio 73 Mappale 961, Subalterno 44.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla figlia della legale rappresentante della ditta esecutata. I box ed il posto auto sono finiti e presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti di calcestruzzo. La serranda del box è metallica.		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.845,00**

Bene N° 5 - Terreno			
---------------------	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via al Capo di Santa Chiara 2B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 960, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	438,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è tenuto a prato.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da via Orlando 19R-21R, Genova. Di tale terreno, pertinenza dell'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B, la società esecutata possiede solo la proprietà superficliaria. La zona in cui sorge l'immobile è una zona di alto valore paesaggistico e a destinazione d'uso residenziale, particolarmente pregevole nella quale si trovano edifici di lusso e prestigiosi. La zona è appartata, ma comunque vicina agli esercizi commerciali e ai mezzi di trasporto pubblico. L'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B nel suo complesso, con giardino e pertinenze, risulta soggetto a vincolo architettonico puntuale con Decreto di vincolo del 02/08/2001.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno è di proprietà superficliaria della società esecutata.		

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.E. 174/2020**

**GIUDICE ESECUTORE: DOTT. ANGIOLA BELNAVA**

**C.T.U.: ING. EMANUELE ROSSI**

**CREDITORE:**

**ESECUTATO:**

**PRECISAZIONI SOSTITUISCONO COMPLETAMENTE IL**

**DOCUMENTO INVIATO IL 03-06-2022 (SONO STATI AGGIUNTI**

**I DATI CATASTALI DEI BOX E POSTI AUTO ASSEGNATI AGLI**

**APPARTAMENTI)**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Rossi, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al numero 6499A, Consulente del Tribunale di Genova, residente in Genova, via Massuccone Mazzini 50L, ha prestato giuramento, tramite deposito telematico, in data 3 settembre 2020, nel procedimento in epigrafe.

Detto documento sostituisce completamente il precedente in quanto sono stati aggiunti i riferimenti catastali dei box e posti auto assegnati agli appartamenti.

**PRECISAZIONI**

**VILLA IN VIA AL CAPO DI SANTA CHIARA 2B**

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento all'interno dell'edificio sito in via al Capo di Santa Chiara 2 B individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

Sezione GEB Foglio 73 mappale 4:

Subalterno 5: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 6: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 7: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 8: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 9: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 10: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Per bonifica identificativo catastale detti Immobili sono stati dapprima modificati in Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976:

Subalterno 5: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 6: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 7: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 8: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 9: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 10: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

A loro volta questi subalterni sono stati soppressi per generare i seguenti immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976:

Subalterno 12: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 13: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 14: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 15: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 16: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Subalterno 17: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B

Nell'ambito della presente procedura di esecuzione immobiliare gli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Subalterni 13 e 14 sono stati fusi tra loro, quindi soppressi, generando il Subalterno

21, analogamente i Subalterni 16 e 17 che hanno generato il Subalterno 22. Detta variazione è stata fatta in quanto gli immobili Subalterni 13 e 14 e quelli 16 e 17 erano materialmente fusi tra di loro costituendo di fatto due singole unità immobiliari.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono dunque gli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976:

***Subalterno 12: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B***

***Subalterno 21: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B (da Subalterni 13 e 14)***

***Subalterno 15: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B***

***Subalterno 22: appartamento in via al Capo di Santa Chiara 2B (da Subalterni 16 e 17)***

Detti immobili risultano provenienti dagli immobili pignorati.

#### **BOX E POSTI AUTO IN VIA ORLANDO 19R**

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento all'interno dell'autorimessa sita in via Orlando 19R sono i seguenti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961:

Subalterno 42: box 41

Subalterno 43: posto auto 42

Subalterno 44: posto auto 43

Subalterno 45: posto auto 43A

Subalterno 46: box 44

Subalterno 47: box 45

Subalterno 48: box 46

Subalterno 49: box 47

Subalterno 50: box 48

Subalterno 51: box 49

Detti immobili risultano asserviti nel loro insieme all'intera Villa sita in via al Capo di Santa Chiara 2B e sono stati attribuiti ai 4 appartamenti costituenti detta Villa assegnandone tre ad entrambi gli appartamenti più grandi e due ad entrambi gli appartamenti più piccoli.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 12 (interno 1) sono stati assegnati il posto auto 43 e i box 48 e 49, corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 44, 50 e 51.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 21, (interno 2 fuso con l'interno 3) sono stati assegnati il posto auto 43A e i box 46 e 47, corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 45, 48 e 49.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 15 (interno 4) sono stati assegnati i box 44 e 45, corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 46 e 47.

All'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 976, Sub. 22 (interno 5 fuso con l'interno 6) sono stati assegnati il posto auto 42 e il box 41, corrispondenti rispettivamente ai subalterni del Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 961: 42 e 43.

### **LOCALE CALDAIA**

L'ex locale caldaia citato nell'atto di pignoramento e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 2 Sub. 7 è stato modificato per bonifica dell'identificativo catastale in Sezione GEB Foglio 73 mappale 1049 Sub. 7. Detto locale è ancora ora adibito a locale caldaia dell'edificio di via al Capo di Santa Chiara 2B. Per tale motivo detto locale costituisce un bene "condominiale" facente parte dell'edificio di via Al Capo di Santa Chiara 2B che non può essere venduto singolarmente, ma che deve essere considerato a tutti gli effetti un "bene comune".

### **AREA URBANA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**

Si tratta della area urbana di proprietà superficiaria censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB Foglio 73 mappale 960 Sub. 1. Detta area raggiungibile solo tramite passaggio nei fondi dell'edificio sito in via al Capo di Santa Chiara 2B, tuttavia il suo acquisto può risultare interessante ed appetibile solo a qualcuno degli acquirenti degli immobili facenti parte dell'edificio di via al Capo di Santa chiara 2B. Diversamente risulterebbe necessaria l'istituzione di una servitù di accesso a favore di un eventuale proprietario estraneo, gravante sia sul giardino di pertinenza dell'immobile, sia sul passaggio condominiale nei fondi.

Genova, 14/06/2022

*Dott. Ing. Emanuele Rossi*



Firmato Da: ROSSI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ff593837717e0de62fd64620eb4bad

STUDIO TECNICO DOTT. ING. EMANUELE ROSSI  
VIA BOLZANETO 62/8  
16162 GENOVA  
TELEFONO FAX 010.745.51.50 E-mail rossl.emanuele@fastwebnet.it

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE R.E. n° 174/2020**

**Premessa**

La relazione che segue intende chiarire alcuni punti della Perizia del sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Rossi, Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n 174/2020, a seguito della comunicazione ricevuta dall'Avv. Lenzo, Delegato alla vendita.

**Osservazioni e relative risposte**

***Primo punto "Assoggettamento fiscale delle vendite"***

In base alle definizioni del D.P.R. 380/2011, art. 3, i lavori effettuati (non attualmente in corso) sull'edificio, assentiti con molte pratiche presso il Comune di Genova, risultano classificati in diversi modi a seconda della tipologia di opere.

I primi progetti risultano classificati come restauro e risanamento conservativo, seguiti da progetti di manutenzione straordinaria, e varianti presentate successivamente.

Solo due degli immobili stimati sono attualmente finiti ed abitati. Gli altri necessitano di lavori di ultimazione delle opere edili iniziate come evidenziato nella relazione di stima. Al momento attuale non vi sono immobili interessati da lavori in corso.

***Secondo punto "Abbinamento dei posti auto"***



I posti auto ricadenti nella presente procedura risultano, dall'atto Notarile del Notaio L.F. Riso di Genova in data 16.04.2004 rep. 19.483/9821, attribuiti a \_\_\_\_\_ e nello specifico legati all'immobile censito Sez GEB F. 73 M. 4 Sub. 4., immobile soppresso coincidente con l'immobile di via al Capo di Santa Chiara 2B di cui alla presente procedura esecutiva.

In relazione a ciò, il sottoscritto ha ritenuto opportuno assegnare i box agli appartamenti dei lotti individuati, in modo da rispettare i dettami vincolistici legati all'atto notarile di asservimento dei boxes e nel contempo consentire ad ogni appartamento la possibilità di poterne usufruire.

Risulterà opportuno, nell'atto di trasferimento degli Immobili, indicare chiaramente che i boxes venduti sono asserviti all'unità abitativa acquistata e non separabili dalla stessa.

### **Terzo punto "Ex locale caldaia"**

Il locale, adibito ancora a centrale termica a servizio degli immobili abitativi, deve diventare una bene comune che deve essere attribuito in quote uguali di comproprietà a tutte le unità immobiliari dell'edificio.

Tale fatto dovrà essere espressamente citato nell'atto di trasferimento degli immobili ai futuri acquirenti.

Il locale, essendo una centrale termica, non ha un valore commerciale, malgrado sia censito catastalmente. Come sopra indicato, dovrà essere suddiviso tra i futuri acquirenti senza essere venduto. I singoli lotti dovranno considerare, quindi, anche la quota

parte della proprietà del locale, indicando chiaramente sull'atto di trasferimento questo aspetto.

**Quarto Punto "Terreno"**

Per quanto riguarda il terreno il sottoscritto ribadisce quanto da lui indicato nella sua memoria.

Il sottoscritto non riterrebbe opportuno considerare detto terreno come bene comune e quindi venderne quote di proprietà ai singoli acquirenti.

Il terreno potrebbe essere suddiviso tra i futuri acquirenti ma necessiterebbe di un preventivo frazionamento.

Genova, 16 gennaio 2024

Firmato.



Allegati:

- Atto Notarile del Notaio L.F. Riso di Genova in data 16.04.2004 rep. 19.483/9821
- Visura storica Sez GEB F. 73 M. 4 Sub. 4